



Tlf.: 39 15 52 00
Koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELSBOLIGFORENINGEN SKOVBO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup Ejendomme: Matr.nr. 1 cm, Kastrup By, Kastrup CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 1. januar 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dirch Dietz Jensen, formand Cathrine Jørhof Singer Peter Nygaard
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Skovbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 17. marts 2026

Bestyrelse:

Dirch Dietz Jensen
Formand

Cathrine Jørhof Singer

Peter Nygaard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Frederiksberg, den 17. marts 2026

Administrator:

By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovbo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	13	751
Erhvervsandele.....	2	241
Boliglejemål.....	1	69
	16	1.061

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.927	14.892
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	19.885	18.592
Valuarvurdering.....	26.714	24.976
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.606	8.981
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.269	7.731
Foreslået andelsværdi.....	18.151	16.971
Reserver uden for andelsværdi.....	2.104	1.967

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	733
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel.....	1.257
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	524

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	4 %
Øvrige omkostninger.....	50 %
Finansielle poster, netto.....	27 %
Afdrag.....	19 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	96 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedttaget andelskrone.....		32,47	30,07	33,50	32,41

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbo for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Porttelefon.....	10 år	0%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	1	853.436	854.000	853.436
Lejeindtægter.....		36.154	36.000	35.962
INDTÆGTER.....		889.590	890.000	889.398
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-109.330	-105.000	-102.317
Forbrugsafgifter.....	3	-92.721	-83.000	-79.138
Renholdelse.....	4	-73.005	-71.000	-70.879
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-30.345	-141.000	-105.196
Administrationsomkostninger.....	6	-123.605	-106.000	-104.041
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.657	-4.000	-3.588
Afskrivninger.....		-10.587	-11.000	-10.586
OMKOSTNINGER.....		-443.250	-521.000	-475.745
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		446.340	369.000	413.653
Andre finansielle indtægter.....	7	0	0	2.469
Andre finansielle omkostninger.....	8	-217.012	-217.000	-220.122
Finansielle poster.....		-217.012	-217.000	-217.653
RESULTAT FØR SKAT.....		229.328	152.000	196.000
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		229.328	152.000	196.000
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		229.328	152.000	196.000
DISPONERET I ALT.....		229.328	152.000	196.000
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		229.328	152.000	196.000
Afdrag på prioritetsgæld.....		-151.726	-152.000	-149.501
Afskrivninger.....		10.587	11.000	10.586
LIKVIDITETSRESULTAT.....		88.189	11.000	57.085

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		26.444.816	25.134.229
Porttelefon.....		55.184	65.771
Materielle anlægsaktiver.....	9	26.500.000	25.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.500.000	25.200.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	106
Andre tilgodehavender.....		9	0
Periodeafgrænsningsposter.....		61.870	60.847
Tilgodehavender.....		61.879	60.953
Likvide beholdninger.....		616.802	556.066
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		678.681	617.019
AKTIVER.....		27.178.681	25.817.019

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		17.021.453	15.710.866
Overført resultat.....		-1.364.394	-1.593.722
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		16.153.059	14.613.144
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		2.087.091	2.087.091
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....		2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....		18.240.150	16.700.235
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		57.349	53.692
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		57.349	53.692
Prioritetsgæld.....	10	8.629.725	8.783.707
Deposita og forudbetalt leje.....		9.020	8.972
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.638.745	8.792.679
Prioritetsgæld.....	10	153.981	151.725
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	30.000
Anden gæld.....	11	48.165	39.157
Varmeregnskab.....	12	40.291	49.531
Kortfristede gældsforpligtelser.....		242.437	270.413
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.881.182	9.063.092
PASSIVER.....		27.178.681	25.817.019
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	496.000	496.000
	496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	15.710.866	14.500.279
Årets tilgang.....	1.310.587	1.210.587
	17.021.453	15.710.866
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.593.722	-1.789.722
Rest af årets resultat.....	229.328	196.000
	-1.364.394	-1.593.722
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	16.153.059	14.613.144
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	2.087.091	2.087.091
	2.087.091	2.087.091
Andre reserver (ikke bunden).....	2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....	2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....	18.240.150	16.700.235

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	550.539	551.000	550.539	
Erhvervsboligafgift.....	302.897	303.000	302.897	
	853.436	854.000	853.436	
 Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	45.888	43.000	41.863	
Bygningsforsikring.....	52.839	51.000	50.354	
Glasforsikring.....	3.060	3.000	2.920	
Andre forsikringer.....	7.543	8.000	7.180	
	109.330	105.000	102.317	
 Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	11.846	8.000	7.534	
Vandforbrug.....	47.634	40.000	37.279	
Renovation.....	33.241	35.000	34.325	
	92.721	83.000	79.138	
 Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	53.050	71.000	51.505	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	19.955	0	19.374	
	73.005	71.000	70.879	
 Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	792	0	870	
Maler.....	19.725	0	0	
Elektriker.....	7.434	0	4.566	
Låseservice.....	763	0	0	
Svampeundersøgelse.....	0	0	10.280	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	35.375	
Kloak.....	1.631	0	22.322	
Forsikringsager.....	0	0	31.783	
Diverse vedligeholdelse.....	0	141.000	0	
	30.345	141.000	105.196	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025	Budget 2025	Regnskab 2024	Note
	kr.	kr.	kr.	
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	42.635	42.000	41.393	
Anden administration.....	4.210	0	0	
Revision.....	25.000	25.000	24.690	
Revision vedrørende tidligere år.....	720	0	0	
Kontingent, ABF.....	3.179	3.000	3.049	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.097	5.000	4.893	
EDB.....	1.944	2.000	1.886	
Handelsværdivurdering.....	30.500	15.000	15.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	8.913	10.000	9.800	
Generalforsamling.....	0	4.000	3.330	
Møder.....	1.360	0	0	
Kontorhold, bestyrelsen.....	47	0	0	
	123.605	106.000	104.041	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	0	0	2.469	
	0	0	2.469	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	216.971	217.000	220.098	
Diverse renteomkostninger.....	41	0	24	
	217.012	217.000	220.122	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Porttelefon	
Kostpris 1. januar 2025.....		9.423.363	105.858	
Kostpris 31. december 2025.....		9.423.363	105.858	
Opskrivninger 1. januar 2025.....		15.710.866	0	
Årets opskrivninger		1.310.587	0	
Opskrivninger 31. december 2025.....		17.021.453	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....		0	40.087	
Årets afskrivninger		0	10.587	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....		0	50.674	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....		26.444.816	55.184	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.423.363 kr.

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Jyske Realkredit 4%.....	985.658	19.577	46.723	966.081	984.801	
Jyske Realkredit 2%.....	4.045.000	0	105.170	4.045.000	2.989.538	
Jyske Realkredit 1%.....	3.904.774	132.149	65.078	3.772.625	2.956.636	
	8.935.432	151.726	216.971	8.783.706	6.930.975	
				2025	2024	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				153.981	151.725	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.629.725	8.783.707	
				8.783.706	8.935.432	
Informationer om indregnede lån						
Jyske Realkredit 4% kontantlån har en restløbetid på 26,50 år med en fast rente på 4,1756%.						
Jyske Realkredit 2% obligationslån har en restløbetid på 25,75 år med en fast rente på 2%.						
Jyske Realkredit 1% kontantlån har en restløbetid på 24,75 år med en fast rente på 1,088%.						
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.						
				2025	2024	
				kr.	kr.	
Anden gæld						11
Skyldig revision.....				25.000	24.000	
Ravn IT.....				165	157	
Skyldig handelsvurdering.....				23.000	15.000	
				48.165	39.157	
Varmeregnskab						12
Indbetalt a conto varme.....				73.800	83.475	
Afholdte varmeudgifter.....				-24.631	-23.280	
EMO - Energimærkning.....				-8.878	-10.664	
				40.291	49.531	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****13****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.784 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 26.500 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13	751	751
B2	Erhvervsandele	2	241	241
B3	Boliglejemål	1	69	69
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000		24.976	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.087.091		1.967	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	860
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	36

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	257	198	231

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.151
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.269
K3 Teknisk andelsværdi	26.420

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	99	29
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	70	99	29

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	149	151	153

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 16.153.059.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	9.529.221
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	26.500.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	15.800.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	19.725.866

Ejendommen blev den 23. januar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co. ApS til en kontant handelspris på kr. 26.500.000 pr. 31. december 2025.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		16.153.059
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	26.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>26.500.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.783.706	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.930.975</u>	1.852.731
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		18.005.790

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{18.005.790}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 36,3020.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	26.000	260.000	943.852	9.438.519
2	40.500	81.000	1.470.231	2.940.462
1	31.500	31.500	1.143.513	1.143.513
1	89.000	89.000	3.230.878	3.230.878
1	34.500	34.500	1.252.419	1.252.419
15		496.000		18.005.790

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFT 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2026	Regnskab 2025
	kr.	kr.
Boligafgift.....	551.000	550.539
Erhvervsboligafgift.....	303.000	302.897
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	36.000	36.154
Indtægter.....	890.000	889.590
Ejendomsskat.....	-48.000	-45.888
Bygningsforsikring.....	-53.000	-52.839
Glasforsikring.....	-3.000	-3.060
Andre forsikringer.....	-8.000	-7.543
Renovation.....	-35.000	-33.241
Elforbrug, fællesarealer.....	-13.000	-11.846
Renholdelse.....	-75.000	-73.005
Vedligeholdelse, løbende.....	-98.000	-30.345
Vandforbrug.....	-48.000	-47.634
Administration.....	-44.000	-42.635
Anden administration.....	-4.000	-4.210
Revision.....	-26.000	-25.000
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-720
Handelsværdiurdering.....	-25.000	-30.500
Kontingent, ABF.....	-4.000	-3.179
EDB.....	-2.000	-1.944
Målerpasning og varmeregnskab.....	-10.000	-8.913
Porto/gebyrer/stempel.....	-6.000	-5.097
Kontorhold, bestyrelsen.....	0	-47
Møder.....	-4.000	-1.360
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-4.000	-3.657
Prioritetsrenter.....	-215.000	-216.971
Diverse renteomkostninger.....	0	-41
Afskrivninger.....	-11.000	-10.587
Omkostninger.....	-736.000	-660.262
ÅRETS RESULTAT.....	154.000	229.328
Afdrag på prioritetsgæld.....	-154.000	-151.726
Nettoresultat.....	0	77.602
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	11.000	
Likviditetsforskydning.....	11.000	
Disponibel beholdning, primo.....	590.225	
Disponibel beholdning, ultimo.....	601.225	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Schneider Petersen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Administrator

Serienummer: 03871cbd-2e7d-4bed-8821-e06b747cefb
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-03-24 09:55:35 UTC



Dirch Dietz Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a6905192-8aff-4296-88fb-78ffc3c62f4f
IP: 2.110.xxx.xxx
2026-03-25 15:24:12 UTC



Peter Nygaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6931743-7bab-4f91-937e-dc4d1fc943ef
IP: 2.108.xxx.xxx
2026-03-25 15:39:49 UTC



Cathrine Jørhof Singer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8aada3c8-b388-4652-80d3-78598e621a81
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-03-25 17:13:12 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375
Revisor

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a
IP: 77.243.xxx.xxx
2026-03-26 14:34:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.